

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang Masalah

Manusia sebagai makhluk sosial yang tidak bisa hidup sendiri tanpa bantuan orang lain, juga senantiasa terlibat dalam akad atau hubungan muamalah. Praktek muamalah yang sering dilakukan diantaranya jual beli, pinjam – meminjam, sewa – menyewa, dan lain sebagainya. Dalam menjalankan praktek muamalah kita tak hanya menggunakan rasio akal tapi juga tetap berpegang pada Al-Qur'an dan hadis sebagai dasarnya.

Salah satu bentuk kegiatan manusia dalam muamalah adalah *Ijārah*. Menurut bahasa *Ijārah* berarti upah, ganti atau imbalan, dalam istilah umum dinamakan sewa-menyewa, oleh karena itu *Ijārah* mempunyai pengertian umum yang meliputi upah atau imbalan atas pemanfaatan barang atau suatu kegiatan<sup>1</sup>. Para subjek perjanjian sewa-menyewa yaitu pemilik barang atau jasa dan penyewa.

Sebagaimana yang biasa terjadi dalam masyarakat di Kampung Joyodiningratan (Sidokare), Kelurahan Kratonan, Kota Surakarta, dalam rangka memenuhi dan menambah penghasilan mereka melakukan transaksi dalam pemanfaatan tempat tinggal sebagai usaha sewa-menyewa rumah. Ditinjau dari segi bisnis usaha sewa-menyewa ini sangat diminati oleh warga setempat, hal ini

---

<sup>1</sup>Helmi Karim, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: Rajawali Press. 1993), hlm. 9.

dikarenakan latar belakang warga yang sebagian adalah masyarakat mampu yang memiliki lahan tempat tinggal yang luas dan memiliki rumah lebih dari satu, selain itu daerah Kampung Joyodiningratan (Sidokare) Kratonan Surakarta merupakan daerah yang strategis dimana merupakan daerah perkotaan yang dekat dengan perusahaan Percetakan, Pertokoan, Kuliner, sekolah TK,SD,SMP, dan SMA di sekitarnya. Kedua faktor tersebut merupakan motivasi warga setempat untuk menjadikan sebagian tempat tinggal mereka untuk dijadikan usaha sewa-menyewa rumah.

Banyaknya para pendatang yang datang di kampung Joyodiningratan (Sidokare) Kratonan Surakarta sangat mempengaruhi pelaksanaan kegiatan sewa-menyewa rumah, pendatang yang banyak akan menjadikan atau menimbulkan akibat dari praktek sewa menyewa di Kampung Joyodiningratan (Sidokare) Kratonan Surakarta ini.

Ditinjau dari segi bisnis, usaha sewa-menyewa rumah sangat diminati oleh pemilik rumah selain sebagai usaha sampingan, usaha ini bisa disebut juga sebagai ladang bisnis yang menjanjikan, dan tidak lepas dari ini semua, dalam suatu bisnis tentulah terdapat suatu kerjasama yang nantinya bertujuan kepada kesepakatan yang terbaik. Didalam kerjasama ini dilakukan antara penyewa dan pemilik rumah, yaitu penyewa membayar sejumlah uang sesuai dengan kesepakatan kepada pemilik usaha sewa rumah, dengan ketentuan-ketentuan yang telah diperjanjikan, misalnya penyewa tidak diperkenankan melimpahkan atau oper kontrak kepada orang lain kecuali kalau sudah mendapat persetujuan

dari pemilik rumah, sanggup melaksanakan perawatan ringan dan memelihara rumah yang disewanya, tidak diperkenankan membongkar bangunan yang menyebabkan rusaknya bangunan tersebut, pembayaran listrik, PAM, PBB dan besar uang sewa tiap tahun yang harus dibayar oleh penyewa.

Pada praktek kegiatan sewa-menyewa ini tidak semudah yang diperkirakan, akan tetapi di dalam prakteknya hendaknya perlu diperhatikan isi perjanjian yang telah disepakati bersama tersebut. Isi perjanjian hendaknya disepakati kedua belah pihak. Jika nantinya perjanjian ini dilanggar ataupun diingkari, ini akan menjadi permasalahan yang perlu diselesaikan dengan mempertimbangkan segala aspek yang ada, misal suatu masa kontrak yang disepakati dengan ketentuan harga yang disepakati, hendaklah dipatuhi oleh semua pihak, karena masing-masing pihak mempunyai kewajiban dan hak yang dipenuhinya. Tidak diperbolehkan salah satu pihak mengingkari isi kontrak tanpa sepengetahuan kedua belah pihak. Jika hal ini terjadi maka akan menjadi masalah yang harus diselesaikan oleh kedua belah pihak.

Berdasarkan permasalahan diatas, penulis akan meneliti lebih lanjut permasalahan sewa – menyewa di Kampung Joyodiningratan ( Sidokare ), Kratonan Surakarta. Apakah sudah sesuai dengan hukum Islam.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah dijelaskan diatas, maka untuk mencapai sasaran yang diharapkan agar tidak terjadi pengertian yang kabur yang mungkin dapat terjadi maka dari itu penulis memaparkan dengan rumusan masalah sebagai berikut :

- Apakah akad perjanjian sewa-menyewa rumah yang terjadi di Kampung Joyodiningratan (Sidokare) Kratonan Surakarta sudah sesuai dengan hukum Islam?

## **C. Tujuan Penelitian**

Sesuai dengan permasalahan di atas, tujuan khusus penelitian ini adalah mendeskripsikan secara ilmiah sekaligus memahami variabel – variabel terpenting penelitian, sebagai berikut.

- Mengetahui praktek akad sewa-menyewa yang terjadi di Kampung Joyodiningratan (Sidokare) Kratonan Surakarta apakah sudah sesuai dengan hukum Islam.

## **D. Manfaat Penelitian**

### **a. Manfaat Teoretis**

Secara teoretis penelitian bertujuan untuk memberikan sumbangan sekaligus menambah khazanah ilmu pengetahuan, khususnya dalam kaitannya dengan masalah – masalah sektor informal, lebih khusus lagi mengenai akad perjanjian sewa – menyewa.

#### b. Manfaat Praktis

Secara praktis hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat bagi pihak berkepentingan, sebagai berikut.

- Bagi masyarakat kampung Joyodiningratan (Sidokare) Kratonan Surakarta supaya dapat mengetahui akad sewa – menyewa sesuai dengan aturan hukum Islam yang baik dan benar.